

Haus und Recht

Risiken beim Kauf eines bestehenden Hauses

Nicht wenige erliegen dem Charme eines bestehenden Wohnhauses, wenn möglich mit Blick ins Grüne. Wer sich für den Kauf eines «gebrauchten» Hauses interessiert, sollte aber einige Abklärungen zur Vermeidung von Risiken vornehmen. Dies umso mehr, als der Verkäufer normalerweise im Kaufvertrag alle Sach- und Rechtsgewährleistung wegbedingt. Der Beweis, dass der Verkäufer ihm bekannte Mängel arglistig verschwiegen hat und somit trotzdem haftet, wird dem Käufer wohl nur in den seltensten Fällen gelingen. Er muss deshalb seine Prüfungspflicht im eigenen Interesse sorgfältig erfüllen.

Rechtmässigkeit der Baute prüfen

Meist konzentriert sich der Kaufinteressent auf die Untersuchung der Baubsubstanz (Statik, Alter, Unterhalt, Erneuerungsbedarf, Altlasten usw.) und die Einsicht ins Grundbuch (Dienstbarkeiten, Mietverträge, Belastungen) und das Kataster der belasteten Standorte. Im Grundbuch sind die Eintragungen allerdings meist stichwortartig. Grundlage der Einträge sind Verträge, die vom Grundbuchamt in Kopie angefordert werden können. Nur so kann beurteilt werden, welche Verpflichtungen, z. B. bei Wegrechten, damit für den Grundeigentümer verbunden sind. Zu beachten ist auch, dass gesetzliche Grundpfandrechte (z. B. für nicht bezahlte Grundstückgewinnsteuern) ohne Eintrag im Grundbuch Bestand haben. Bei diesen Abklärungen ist die Unterstützung von Fachleuten wie einem Architekten oder Ingenieur wertvoll.

Oft wird weiteren wichtigen Aspekten zu wenig Beachtung geschenkt. So ist es wichtig, ob das Haus in oder ausserhalb der Bauzone liegt. Liegt es beispielsweise in der Landwirtschaftszone und damit ausserhalb der Bauzone, sind die Möglichkeiten für eine Umnutzung oder einen Um- und Ausbau stark eingeschränkt (Bestandesgarantie). Zudem ist abzuklären, ob das Haus in der jetzigen Form auch tatsächlich bewilligt ist. Haben es nämlich die Vorbesitzer mit dem Einholen von Baubewilligungen für (Nutzungs-)Änderungen und Ausbauten nicht so genau genommen, kann dies für den ahnungslosen Käufer zur bösen Überraschung werden.

Proaktive Kontaktnahme mit Behörden

Spätestens wenn der Käufer – was erfahrungsgemäss meist der Fall ist – das Haus seinen Ansprüchen entsprechend um- oder ausbauen will, können frühere, unbewilligte Veränderungen zum

Vorschein kommen. Wenn bei den Abklärungen solche (noch) nicht bewilligten Änderungen festgestellt werden, wären eine Aufnahme dieser Änderungen in das ohnehin einzureichende Baugesuch und eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der zuständigen Bewilligungsbehörde ratsam.

Selbst wenn keine baulichen Veränderungen geplant sind, aber der gesetzwidrige Zustand erkannt ist, sind ein nachträgliches Baugesuch und die proaktive Kontaktnahme mit der Baubehörde unbedingt zu empfehlen. Entspricht die Veränderung den Bauvorschriften oder kann sie mit einer Ausnahmebewilligung «sanktioniert» werden, ist die Baute damit wieder baurechtskonform. Sollte sich im schlimmsten Fall aber herausstellen, dass die Veränderungen gar nicht bewilligungsfähig sind, d. h. den geltenden öffentlichrechtlichen Bauvorschriften nicht entsprechen, droht eine Verfügung zum Rückbau und eventuell noch eine Busse. Dies auch dann, wenn die Veränderungen im Zeitpunkt ihrer Ausführung bewilligungsfähig gewesen wären, aber inzwischen die Vorschriften geändert haben. Massgebend sind die gesetzlichen Grundlagen im Zeitpunkt des Bewilligungsentscheids. Die Bewilligungsbehörde wird zwar eine Interessenabwägung vornehmen. Wäre mit dem Rückbau eine unverhältnismässige Härte verbunden, kann sie den gesetzwidrigen Zustand dulden. Eine Erneuerung oder Wiederherstellung dieser Bauteile ist aber nicht zulässig.

Es wäre allerdings fatal zu glauben, dass ein Rückbau stets als unverhältnismässig beurteilt würde. Vielmehr haben sowohl die Bewilligungsbehörden als auch die Gerichte in jüngerer Vergangenheit einen härteren Massstab angelegt. So hat das Bundesgericht eine Verfügung der Stadt St. Gallen geschützt, einen zu hoch erstellten Neubau um 36 cm zu kürzen, was Kosten im Rahmen von 25% der Gesamtbaukosten verursachte. Dieselbe Konsequenz lässt sich den Entscheiden zum Zürcher Üetliberg entnehmen.

Komplette Baudokumentation verlangen

Der Kaufinteressent lässt sich mit Vorteil die komplette Baudokumentation mit Bewilligungsplänen aushändigen, damit ein Vergleich mit der bestehenden Baute möglich ist. Gibt der Verkäufer diese Unterlagen nicht heraus, sollte er zur Einholung der entsprechenden Kopien bei der Bewilligungsbehörde oder zur Erteilung einer Ermächtigung an den Kaufinteressenten aufgefordert

werden. Mit einer öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages ist vorzichtshalber bis zur Klärung der baurechtlichen Situation zuzuwarten.

Marie-Theres Huser
www.baurecht.ch